

閣下如對本通函任何方面或對應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他合適專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有新世界發展有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0017)

須予披露及關連交易：
管理層收購－出售集團之出售
及
股東特別大會通告

本公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



卓怡融資有限公司

董事會函件載於本通函第6頁至第21頁。獨立董事委員會函件載於本通函第22頁。卓怡融資函件則載於本通函第23頁至第45頁，當中載有其致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於2010年7月20日(星期二)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S421(港灣道入口)舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第61頁及第62頁。

不論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格所印列之指示將其填妥，並盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2010年7月2日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	22
卓怡融資函件	23
附錄 — 一般資料	46
股東特別大會通告	61

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下之涵義：

「卓怡融資」	指	卓怡融資有限公司，可從事證券及期貨條例規管下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)活動的持牌法團，並為獨立董事委員會及本公司獨立股東就出售事項的獨立財務顧問
「經調整代價結算日期」	指	核數師於完成審核集團甲完成賬目(就集團甲買賣協議而言)或集團乙完成賬目(就集團乙買賣協議而言)後之第七個營業日
「經調整資產淨值」	指	分別就集團甲及集團乙而言，其於2010年3月31日之未經審核綜合資產淨值(集團甲及集團乙分別為2.405億港元及3.280億港元)中已扣減於有關買賣協議日期前之已宣派股息
「公告」	指	本公司及新創建就出售事項於2010年6月11日聯合發佈之公告
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「銀行擔保」	指	新創建集團旗下成員公司提供之擔保及履約保函或具同類性質之文件，作為有關出售集團旗下成員公司獲授任何銀行或其他信貸之抵押
「董事會」	指	董事會
「通函」	指	本通函，包括其附錄
「本公司」或 「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0017)及新創建之控股公司
「完成」	指	有關買賣協議之完成

釋 義

「完成賬目日期」	指	緊接新創建股東特別大會之日期前一個曆月之最後一日(倘新創建股東特別大會之日期不涉及某曆月之最後一日)或賣方與買方相互協定之其他日期
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	集團甲出售事項及集團乙出售事項之統稱
「出售公司」	指	集團甲公司及集團乙公司之全部或任何一間
「出售集團」	指	集團甲及集團乙之全部或任何一組，而「出售集團之成員公司」應按此解釋
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准(其中包括)出售事項而將予召開之股東特別大會
「本集團」或 「新世界發展集團」	指	本公司及其不時之附屬公司(包括新創建集團)
「集團甲」	指	集團甲公司及集團甲旗下成員公司之統稱，而「集團甲之成員公司」應按此解釋
「集團乙」	指	集團乙公司及集團乙旗下成員公司之統稱(而「集團乙之成員公司」應按此解釋)、新創機電(中國)之工程業務及新創建集團於香港之物業管理合約
「集團甲公司」	指	(1) NWS Facility Services Limited；(2) Building Material Supplies Limited；(3) Clever Basis Limited；(4) New World Risk Management (L) Limited；及(5) NWS International Insurance Limited之統稱
「集團乙公司」	指	(1) 新創機電工程集團有限公司；(2) Elite Master Holdings Limited；及(3) Waihong Cleaning Limited之統稱
「集團甲出售事項」	指	建議根據集團甲買賣協議出售集團甲待售股份及履行協議項下擬進行之交易

釋 義

「集團乙出售事項」	指	建議根據集團乙買賣協議出售集團乙待售股份、新創機電(中國)之工程業務及新創建集團於香港之物業管理合約及履行協議項下擬進行之交易
「集團甲旗下成員公司」	指	於新創建完成重組且集團甲買賣協議完成後，集團甲公司將直接或間接持有之公司
「集團乙旗下成員公司」	指	於新創建完成重組且集團乙買賣協議完成後，集團乙公司將直接或間接持有之公司
「集團甲待售股份」	指	將根據集團甲出售事項出售之各集團甲公司之全部已發行股本，並附有可能於完成賬目日期或之後就該等股本作出支付或宣派之一切股息或分派
「集團乙待售股份」	指	將根據集團乙出售事項出售之各集團乙公司之全部已發行股本，並附有可能於完成賬目日期或之後就該等股本作出支付或宣派之一切股息或分派
「集團甲買賣協議」	指	賣方(作為賣家)、買方(作為買家)、杜先生及黃先生(兩位作為擔保人)就集團甲出售事項於2010年6月11日訂立之有條件買賣協議
「集團乙買賣協議」	指	賣方(作為賣家)、買方(作為買家)、杜先生及黃先生(兩位作為擔保人)就集團乙出售事項於2010年6月11日訂立之有條件買賣協議
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由楊秉樑先生、查懋聲博士、何厚浹先生及李聯偉先生組成之董事會之獨立委員會，以就集團甲出售事項及集團乙出售事項向本公司之獨立股東提供意見

釋 義

「獨立股東」	指	分別就本公司及新創建而言，並無於出售事項中擁有重大權益之股東(買方、杜先生、黃先生及彼等各自之聯繫人士除外)
「最後實際可行日期」	指	2010年6月25日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	2010年9月30日中午十二時正(就集團甲買賣協議而言)及2011年7月31日中午十二時正(就集團乙買賣協議而言)或有關買賣協議之訂約方可能書面協定之較後日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「杜先生」	指	杜惠愷先生，為新創建非執行董事以及本公司及新創建之若干附屬公司之董事。彼亦為本公司之若干附屬公司主要股東之實益擁有人。杜先生為拿督鄭裕彤博士(執行董事)之女婿、鄭家純博士(執行董事及新創建執行董事)及鄭家成先生(非執行董事)之妹夫、鄭志剛先生(執行董事)、鄭志明先生(新創建執行董事)及鄭志恒先生(執行董事)之姑丈以及杜家駒先生(新創建執行董事)之父親
「黃先生」	指	黃國堅先生，為新創建執行董事
「新創建」	指	新創建集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：659)及於最後實際可行日期由本集團實益擁有約58.9%
「新創建董事會」	指	新創建之董事會
「新創建董事」	指	新創建之董事
「新創建集團」	指	新創建及其不時之附屬公司

釋 義

「新創建股東特別大會」	指	新創建將舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准（其中包括）出售事項
「新創機電（中國）」	指	新創機電工程有限公司，一家於中國成立之公司，並為新創建之附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣）
「買方」	指	豐盛創建企業有限公司，一家於香港註冊成立之公司，分別由杜先生及黃先生實益擁有90%及10%
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例，香港法例第571章
「股份押記」	指	買方之股東將以賣方為受益人簽訂之有關買方全部已發行股份之第一固定抵押之股份押記，作為買方於集團甲買賣協議及集團乙買賣協議項下之義務及責任之抵押
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「買賣協議」	指	集團甲買賣協議及集團乙買賣協議之全部或任何一項
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	NWS Service Management Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司及新創建之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0017)

執行董事：

拿督鄭裕彤博士(主席)
鄭家純博士(董事總經理)
冼為堅博士
梁仲豪先生
梁志堅先生
鄭志剛先生
鄭志恒先生

註冊辦事處：

香港
皇后大道中18號
新世界大廈30樓

非執行董事：

鄭家成先生
周桂昌先生
梁祥彪先生
紀文鳳小姐JP

獨立非執行董事：

楊秉樑先生
查懋聲博士JP
(查懋聲博士之替任董事：查懋成先生)
何厚浚先生
李聯偉先生JP

敬啟者：

須予披露及關連交易：
管理層收購－出售集團之出售

於2010年6月11日，本公司及新創建共同宣佈，賣方、買方、杜先生及黃先生分別就集團甲出售事項及集團乙出售事項訂立集團甲買賣協議及集團乙買賣協議。

出售事項屬一項管理層收購，因為出售集團將出售予由黃先生擁有部份權益之買方，而黃先生現時為出售集團中各公司之管理人員。黃先生將於集團甲買賣協議完成後，辭任為新創建執行董事。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)出售事項詳情,獨立董事委員會致本公司獨立股東之意見及卓怡融資致本公司之獨立董事委員會及獨立股東之意見,並向閣下發出股東特別大會通告。

集團甲出售事項

集團甲買賣協議之日期

2010年6月11日

訂約各方

賣方 : 賣方(本公司及新創建各自之附屬公司)

買方 : 買方(杜先生及黃先生分別實益擁有90%及10%之有限公司)

擔保人 : 杜先生及黃先生

根據集團甲買賣協議將予出售之資產

新創建集團合併及出售其若干非核心業務(包括(a)洗衣及園藝;(b)保安及護衛;(c)建築材料貿易;(d)長者院舍;及(e)保險經紀)乃其企業策略之一部份,故集團甲待售股份(相當於集團甲公司各自之全部已發行股本)將根據集團甲買賣協議出售予買方。

集團甲出售事項之代價

集團甲出售事項之代價為4.459億港元,將由買方以下列方式支付予賣方:

- (1) 4,459萬港元(即集團甲出售事項代價之10%)已於簽署集團甲買賣協議當日支付;
及
- (2) 集團甲出售事項代價之餘額將於集團甲買賣協議完成日期支付。

集團甲出售事項之代價乃由賣方及買方參照集團甲之經調整資產淨值約2.355億港元,經公平磋商後釐定。

集團甲出售事項代價之調整

倘若集團甲於完成賬目日期之經審核綜合資產淨值(包括任何未分派溢利)之金額低於集團甲之經調整資產淨值,則集團甲出售事項之代價將相應減少該差額,而賣方須於經調整代價結算日期當日向買方退回該待扣減之金額。

倘若集團甲於完成賬目日期之經審核綜合資產淨值(包括任何未分派溢利)之金額超出集團甲之經調整資產淨值，則集團甲出售事項之代價將相應增加該差額，而買方須於經調整代價結算日期當日向賣方支付該超出之金額。

集團甲買賣協議完成之先決條件

集團甲買賣協議須待以下條件達成後，方告完成：

- (1) 本公司及新創建已分別於股東特別大會及新創建股東特別大會上就集團甲買賣協議及其項下擬進行之交易獲得彼等各自之獨立股東批准；
- (2) 新創建完成重組，以使集團甲僅包括集團甲公司及集團甲旗下成員公司；及
- (3) (如有必要)本公司及新創建各自已就訂立及履行集團甲買賣協議獲得上市規則或聯交所或任何其他監管機構之適用規例所規定之所有必要批准、同意或豁免(如適用)。

倘若上述先決條件未能於最後完成日期前達成，集團甲買賣協議訂約各方之所有權利及責任將告停止及終止，而賣方須將根據集團甲買賣協議之所有已付按金不計利息退回予買方。

集團甲買賣協議之完成

集團甲買賣協議將於緊隨上述所有先決條件達成之日後第五個營業日(或集團甲買賣協議訂約各方可能協定之較後日期)完成。

集團甲買賣協議完成後，本公司及新創建將不再於所有集團甲公司及集團甲旗下成員公司中擁有任何權益，而所有該等公司將不再為本公司及新創建之附屬公司(倘若該等公司於集團甲買賣協議完成前為本公司及新創建之附屬公司)。

黃先生擬於集團甲買賣協議完成後辭任為新創建執行董事。

杜先生、黃先生及買方之承諾

杜先生及黃先生各自於集團甲買賣協議中向賣方承諾，其於集團甲買賣協議完成之日起四年內，不會且將盡其最大努力促使其聯繫人士、所控制之公司、任何代名人或以信託形式委託之受託人及買方之控股公司(無論為直接或居中的)不得出售、轉讓、出讓或以其他方式除去(包括但不限於(i)發售、配發、發行或購

回、授予任何購股權、股權或認股權證以直接或間接、有條件或無條件認購其任何股本或任何可換股或可行使或可交換或代表獲取該等股本之權利之任何證券，或(ii)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓全部或部份該等股本或證券所有權之任何經濟結果，而無論該等安排將透過交付股本或該等其他證券、現金或其他方式結算，或(iii)訂立與前述任何交易具有經濟效益之任何交易、安排或協議，或(iv)就任何相同事宜訂立協議)於買方擁有之任何權益(無論直接或間接)，惟於集團甲買賣協議完成之日起四年內，不得限制(1)向其家庭成員或於杜先生與黃先生之間出售、轉讓或以其他方式除去其權益(無論直接或間接)；及(2)買方、杜先生及／或黃先生向集團甲及集團乙旗下成員公司之高級管理人員發行及／或轉讓於買方所擁有之合共不超過買方於集團甲買賣協議完成日已發行股份總數10%之股份。

買方於集團甲買賣協議中向賣方承諾(其中包括)以下事宜：

- (1) 於集團甲買賣協議完成之日起四年內，除非賣方另有書面同意，買方不會且將盡其最大努力促使其聯繫人士、所控制之公司、任何代名人或以信託形式委託之受託人及任何主要附屬公司(定義見下文)之控股公司(無論為直接或居中的)不得阻礙、出售、轉讓、出讓或以其他方式處理(包括但不限於(i)發售、配發、發行或購回、授予任何購股權、股權或認股權證以直接或間接、有條件或無條件認購其任何股本或任何可換股或可行使或可交換或代表獲取該等股本之權利之任何證券，或(ii)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓全部或部份該等股本或證券所有權之任何經濟結果，而無論該等安排將透過交付股本或該等其他證券、現金或其他方式結算，或(iii)訂立與前述任何交易具有經濟效益之任何交易、安排或協議，或(iv)就任何相同事宜訂立協議)於集團甲及集團乙之任何主要附屬公司(即其總資產、溢利或收入佔上市規則第14.07條所定義之任何百分比率10%或以上之附屬公司)所擁有之任何權益(無論直接或間接)，惟集團甲旗下成員公司之間之內部轉讓除外；及
- (2) 於集團甲買賣協議完成之日起一年內，透過其合理努力，不得解僱集團甲旗下成員公司之任何員工，除非(a)買方或集團甲旗下各成員公司有權根據與該員工訂立之相關僱傭合約之條款或管轄該等僱傭之適用法律即時解僱相關員工的情況出現；(b)相關員工履行之服務合約屆滿(包括無任何續約權利之屆滿)或終止(包括

董事會函件

提前終止)；或(c)根據相關員工履行之服務合約而提供之服務縮減或不能予以履行或服務合約之僱主不再需要該等服務。

集團乙出售事項

集團乙買賣協議之日期

2010年6月11日

訂約各方

賣方：賣方(本公司及新創建各自之附屬公司)

買方：買方(杜先生及黃先生分別實益擁有90%及10%之有限公司)

擔保人：杜先生及黃先生

根據集團乙買賣協議將予出售之資產

新創建集團合併及出售其若干非核心業務(包括(a)於香港之物業管理；(b)清潔；及(c)機電工程)乃其企業策略之一部份，故集團乙待售股份(相當於集團乙公司各自之全部已發行股本、新創機電(中國)之工程業務及於香港之物業管理合約連同經營該等物業管理合約所涉及之全部經濟風險及利益)將按照集團乙買賣協議所載之條款及條件出售予買方。

集團乙出售事項之代價

集團乙出售事項之代價為4.426億港元，由買方以下列方式支付予賣方：

- (1) 4,426萬港元(即集團乙出售事項代價之10%)已於簽署集團乙買賣協議當日支付；
- (2) 3.0982億港元(即集團乙出售事項代價之70%)(「進一步按金」)將於獲得本公司及新創建之獨立股東批准集團乙買賣協議及其項下擬進行之交易後五個營業日內支付；及
- (3) 集團乙出售事項代價之餘額將於集團乙買賣協議完成之日支付。

集團乙出售事項之代價由賣方及買方參照集團乙之經調整資產淨值約2.980億港元，經公平磋商後釐定。

集團乙出售事項代價之調整

倘若集團乙於完成賬目日期之經審核綜合資產淨值(包括任何未分派溢利)之金額低於集團乙之經調整資產淨值，則集團乙出售事項之代價將相應減少該差額，而賣方須於經調整代價結算日期當日向買方退回該待扣減之金額。

倘若集團乙於完成賬目日期之經審核綜合資產淨值(包括任何未分派溢利)之金額超出集團乙之經調整資產淨值，則集團乙出售事項之代價將相應增加該差額，而買方須於經調整代價結算日期當日向賣方支付該超出之金額。

集團乙買賣協議完成之先決條件

賣方須待以下條件達成後方可完成集團乙買賣協議：

- (1) 本公司及新創建已分別於股東特別大會及新創建股東特別大會上就集團乙買賣協議及其項下擬進行之交易獲得彼等各自之獨立股東批准；
- (2) 集團甲買賣協議完成；
- (3) 新創建在全面遵守適用法律、規則及規章下完成重組，以使集團乙僅包括集團乙公司及集團乙旗下成員公司，以及新創機電(中國)之重組(如下文「重組」分段中進一步載述)；
- (4) 賣方獲得全面及無條件免除及解除新創建集團旗下成員公司以第三方為受益人作出之有關擔保集團乙若干成員公司履行及執行義務及責任之履約保函；及
- (5) (如有必要)本公司及新創建各自已就訂立及履行集團乙買賣協議獲得上市規則或聯交所或任何其他監管機構之適用規例所規定之所有必要批准、同意或豁免(如適用)。

上述第(4)項所載之先決條件僅可於最後完成日期或之前任何時間獲賣方豁免。倘若上述先決條件未能於最後完成日期前達成(或視情況而定，在原可根據集團乙買賣協議之條款獲豁免之情況下未獲賣方豁免)，則集團乙買賣協議訂約各方之所有權利及責任將告停止及終止，而賣方須將根據集團乙買賣協議之所有已付按金不計利息退回予買方。

獲得獨立股東批准後但集團乙買賣協議完成前之安排

於買方支付進一步按金之日期(或集團乙買賣協議訂約各方可能協定之較後日期)至集團乙買賣協議完成當日(「**管理期間**」)，集團乙公司及集團乙旗下成員公司之業務將由買方負責管理及經營(「**業務經營**」)，惟該管理及經營須以賣方全權酌情認為與集團乙公司及集團乙旗下成員公司之過往慣例貫徹一致的方式進行，否則，賣方可全權決定以書面通知買方即時終止業務經營。

於管理期間內：

- (1) 買方無權就業務經營收取任何收費及／或費用；
- (2) 除非集團乙買賣協議訂約各方另行同意，否則集團乙公司及集團乙旗下成員公司之業務經營應透過其內部資源提供資金及／或(倘獲得賣方事先書面同意)由買方提供資金，而賣方就此不承擔任何資金方面之責任。倘賣方及買方無法完成集團乙買賣協議，在賣方事先書面同意下由買方所提供之所有資金應不計利息退回予買方(或其可能指示之有關人士)；及
- (3) 就影響集團乙公司及集團乙旗下成員公司之各類重大事項而言，買方必須事先獲得賣方書面同意，包括但不限於：偏離日常業務、銷售或轉讓或出售資產、任何部份資產產生任何產權負擔、發行股份或其他證券或借貸資本、解散或清算或清盤，借款予其董事或彼等各自之聯繫人士、自任何人借入或籌集資金(在賣方與買方協定之借款總限額內之借款除外)、訂立任何重大合約(續簽現有合約除外)或其他重大交易或資本承擔或承擔任何重大或然負債、作出任何擔保或彌償或保證，或改變董事會及其他高級管理人員組成。

買方應全面有效地向賣方及新創建集團旗下其他成員公司(「**受益人**」)彌償因以下事項或與以下事項有關所引致之損失，其中包括：

- (1) 就任何集團乙公司及集團乙旗下成員公司，或就或關於或因為買方(直接或間接)違反業務經營(如集團乙買賣協議所載)所應遵從、履行及遵守之所有或任何契約及承諾而遭提呈任何性質之所有訴訟、法律程序、仲裁、索償或要求(包括但不限於第三方索償或要求)或面臨其中任何一項之威脅；
- (2) 有關受益人因於管理期間被強制執行銀行擔保而可能遭受、產生或承擔之任何性質的一切訴訟、索償、負債、損害、費用、利息、賠償、成本及開支((1)及(2)統稱為「**索償**」)；及
- (3) 賣方就或關於或因為(直接或間接)任何申索而可能支付、承擔、蒙受、付出或產生之一切損害賠償、損失、負債、索償、罰款、罰金、和解、費用、賠償、利息、成本及開支(包括但不限於以全面彌償基準支付之一切法律費用及開支)及相關受益人於或就抗辯或處理相關受益人因索償而遭受之任何索償或澄清或分析就承擔之任何或全部責任所須花費之總金額即向有關受益人作出彌償。

買方之抵押

集團乙買賣協議之條款規定，買方之股東須於集團甲買賣協議完成後簽訂以賣方為受益人之股份押記，作為(其中包括)買方於買賣協議項下之其他義務及責任、上述有關索償之彌償以及買方履行及執行其項下付款責任之抵押。

集團乙買賣協議之完成

集團乙買賣協議將於緊隨上述所有先決條件(或視情況而定，由賣方豁免該等可根據集團乙買賣協議之條款豁免之先決條件)達成之日後第五個營業日(或集團乙買賣協議訂約各方可能協定之較後日期)完成。

集團乙買賣協議完成後，本公司及新創建將不再於所有集團乙公司及集團乙旗下成員公司中擁有任何權益，而所有該等公司將不再為本公司及新創建之附屬公司(倘若該等公司於集團乙買賣協議完成前為本公司及新創建之附屬公司)。

杜先生、黃先生及買方之承諾

杜先生及黃先生各自於集團乙買賣協議中向賣方承諾，於集團甲買賣協議完成之日起四年內，其不會且將盡其最大努力促使其聯繫人士、所控制之公司、任何代名人或以信託形式委託之受託人及買方之控股公司（無論為直接或居中的）不得出售、轉讓、出讓或以其他方式除去（包括但不限於(i)發售、配發、發行或購回、授予任何購股權、股權或認股權證以直接或間接、有條件或無條件認購其任何股本或任何可換股或可行使或可交換或代表獲取該等股本之權利之任何證券，或(ii)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓全部或部份該等股本或證券所有權之任何經濟結果，而無論該等安排將透過交付股本或該等其他證券、現金或其他方式結算，或(iii)訂立與前述任何交易具有經濟效益的任何交易、安排或協議，或(iv)就任何相同事宜訂立協議）於買方擁有之任何權益（無論直接或間接），惟於集團甲買賣協議完成之日起四年內，不得限制(1)向其家庭成員或於杜先生與黃先生之間出售、轉讓或以其他方式除去其權益（無論直接或間接）；及(2)買方、杜先生及／或黃先生向集團甲及集團乙旗下成員公司之高級管理人員發行及／或轉讓於買方所擁有之合共不超過買方於集團甲買賣協議完成之日已發行股份總數10%之股份。

買方於集團乙買賣協議中向賣方承諾（其中包括）以下事宜：

- (1) 於集團甲買賣協議完成之日起四年內，除非賣方另有書面同意，買方不會且將盡其最大努力促使其聯繫人士、所控制之公司、任何代名人或以信託形式委託之受託人及任何主要附屬公司（定義見下文）之控股公司（無論為直接或居中的）不得阻礙、出售、轉讓、出讓或以其他方式除去（包括但不限於(i)發售、配發、發行或購回、授予任何購股權、股權或認股權證以直接或間接、有條件或無條件認購其任何股本或任何可換股或可行使或可交換或代表獲取該等股本之權利之任何證券，或(ii)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓全部或部份該等股本或證券所有權之任何經濟結果，而無論該等安排將透過交付股本或該等其他證券、現金或其他方式結算，或(iii)訂立與前述任何交易具有經濟效益之任何交易、安排或協議，或(iv)就任何相同事宜訂立協議）於集團甲及集團乙之任何主要附屬公司（即其總資產、溢利或收入佔上市規則第14.07條所定義之任何百分比率10%或以上之附屬公司）所擁有之任何權益（無論直接或間接），惟集團乙公司與集團乙旗下成員公司之間之內部轉讓除外；

- (2) 於集團甲買賣協議完成之日起一年內，透過其合理努力，不得解僱集團乙公司及集團乙旗下成員公司之任何員工，除非(a)買方或有關集團乙公司或有關集團乙旗下成員公司有權根據與該員工訂立之相關僱傭合約之條款或管轄該等僱傭之適用法律即時解僱相關員工的情況出現；(b)相關員工履行之服務合約屆滿(包括無任何續約權利之屆滿)或終止(包括提前終止)；或(c)根據相關員工履行之服務合約而提供之服務縮減或不能予以履行或服務合約之僱主不再需要該等服務；及
- (3) 竭力促使歸還由新創建集團旗下成員公司向第三方僱主提供之原母公司擔保(作為佳定工程有限公司(集團乙旗下成員公司)於完成集團乙買賣協議之日後一年內履行與該僱主訂立之服務合約下其義務及責任之抵押)。於最後實際可行日期，佳定工程有限公司已完成合約規定須提供之有關服務。

重組

作為於籌備集團乙出售事項方面新創建集團重組之一部份及賣方完成集團乙買賣協議之其中一項先決條件，新創機電(中國)之工程業務之所有資產及負債(所有中國A股、於2010年3月31日銀行結餘約人民幣5.039億元及新創機電(中國)持有之若干相關負債以及來自有關中國A股之所有收入或負債、銀行結餘及若干相關負債除外)須轉讓予集團乙旗下一間成員公司(自完成集團乙買賣協議起生效)，而集團乙有權自完成賬目日期(須待完成集團乙買賣協議)起透過賣方以其絕對酌情認為合適之適當安排，取得來自新創機電(中國)之工程業務經營之經濟利益。

確保順利交接之過渡安排及完成後業務過渡

出售集團之業務涵蓋服務範圍廣泛，包括(a)於香港之物業管理；(b)洗衣、園藝及清潔；(c)保安及護衛；(d)建築材料貿易；(e)機電工程；(f)長者院舍；及(g)保險經紀。考慮到出售集團之廣泛業務之順利交接及過渡所需時間以及需要確保緊隨完成後過渡期間內出售集團及新創建集團雙方急需穩定，於完成後將根據買賣協議之條款實施以下詳細安排。

賣方提供之顧問服務

賣方將向出售集團之成員公司提供諮詢、顧問、秘書及技術支援服務（「顧問服務」），自完成集團甲買賣協議之日起為期一年，惟雙方均有權向對方提前一個月發出書面通知終止顧問服務，按規定每月須提供最多四十個工作小時之顧問服務，並於每月第一個營業日支付賣方固定費用10萬港元。賣方就提供顧問服務及超過每月四十個工作小時所產生之現款支付的費用將於「產生時」收取。

買方應就賣方代表買方及／或按買方之要求提供顧問服務時所採取之行動有關或相關或（直接或間接）引發賣方遭到或面臨一切訴訟、法律程序、仲裁、索賠及要求，向賣方作出彌償，且買方應就上述一切訴訟、法律程序、仲裁、索賠及要求有關或相關或（直接或間接）引發賣方支付、承擔、遭受、蒙受或招致之所有損害賠償、損失、負債、債權、罰款、罰金、和解、費用、賠償、利息、成本及開支（包括但不限於按全額彌償基準之所有法律費用及支出），在賣方要求後立即支付予賣方。

銀行擔保

為讓買方於集團甲買賣協議及集團乙買賣協議各自完成後有時間就出售集團之經營取得新銀行或其他信貸安排，集團甲買賣協議及集團乙買賣協議各自之條款規定，新創建集團成員公司提供之銀行擔保（於集團甲買賣協議及集團乙買賣協議各自之完成日期仍有效），於上述各完成日期起六個月期間（或賣方可能酌情同意之較長期間）內仍有效，除非銀行擔保已根據其條款提早到期。

買方將向賣方支付月費（相當於授予出售集團並由銀行擔保作擔保之銀行信貸總金額之1/12%），支付日期為緊隨集團甲買賣協議及集團乙買賣協議各自之完成日期後第四個月之首個營業日起之下個曆月之月費支付日前一個曆月之最後一日。

買方應就因完成後對其強制執行之任何銀行擔保而造成或令身為銀行擔保之擔保人之新創建集團旗下成員公司可能（直接或間接）遭受、招致或蒙受之任何性質之任何訴訟、索償、債務、損害賠償、費用及開支，反賠償賣方（或其可能指示之有關人士）。

買方之抵押

集團甲買賣協議及集團乙買賣協議各自之條款規定，買方之股東須於集團甲買賣協議完成後簽訂，以賣方為受益人之股份押記，作為（其中包括買賣協議項下買方之其他義務及責任）因完成後對其強制執行之任何銀行擔保而造成或令身為銀行擔保之擔保人之新創建集團旗下成員公司可能（直接或間接）遭受、招致或蒙受之任何性質之所有訴訟、索償、債務、損害賠償、費用及開支之抵押。

有關出售集團之資料

出售公司包括(1)集團甲公司：NWS Facility Services Limited、Building Material Supplies Limited、Clever Basis Limited、New World Risk Management (L) Limited 及 NWS International Insurance Limited；及(2)集團乙公司：新創機電工程集團有限公司、Elite Master Holdings Limited 及 Waihong Cleaning Limited。

出售集團乃新創建之服務經營附屬公司，主要從事提供服務包括(a)於香港之物業管理；(b)洗衣、園藝及清潔；(c)保安及護衛；(d)建築材料貿易；(e)機電工程；(f)長者院舍；及(g)保險經紀。

董事會函件

出售集團之未經審核綜合溢利(扣除稅項及特殊項目之前及之後)如下：

集團甲：

	截至2009年6月30日止 財政年度 (未經審核) 千港元	截至2008年6月30日止 財政年度 (未經審核) 千港元
除稅前溢利	73,474	54,563
除稅後溢利	63,303	44,472

集團乙：

	截至2009年6月30日止 財政年度 (未經審核) 千港元	截至2008年6月30日止 財政年度 (未經審核) 千港元
除稅前溢利	157,972	103,613
除稅後溢利	141,189	93,752

出售事項之財務影響

出售事項之預期財務影響載列如下，僅供說明之用，須待進行審核：

就集團甲出售事項而言：新創建預期來自集團甲出售事項之未經審核收益約為2億港元，即集團甲出售事項之代價金額(假設並無根據集團甲買賣協議之條款調整代價)與集團甲之經調整資產淨值約2.355億港元之差額，減去集團甲出售事項直接應佔之任何交易成本(包括專業及其他相關開支及有關稅項)。

就集團乙出售事項而言：新創建預期來自集團乙出售事項之未經審核收益約為1億港元，即集團乙出售事項之代價金額(假設並無根據集團乙買賣協議之條款調整代價)與集團乙之經調整資產淨值約2.980億港元之差額，減去集團乙出售事項直接應佔之任何交易成本(包括專業及其他相關開支及有關稅項)。

進行出售事項之理由及裨益以及所得款項用途

出售事項屬新創建集團實行之重組，旨在透過出售其非核心業務精簡其業務，該等非核心業務涉及提供(a)於香港之物業管理；(b)洗衣、園藝及清潔；(c)保安及護衛；(d)建築材料貿易；(e)機電工程；(f)長者院舍；及(g)保險經紀。

出售事項符合新創建集團之一貫企業策略，合併其非核心業務以提高股東價值及將其精力及資源重新集中於基建業務等穩定增長領域。新創建集團出售於大福證券集團有限公司約52.86%之股權權益及其於寶聯防污集團之權益後之淨現金狀況，令新創建集團獲得最大增長潛力，可為股東帶來更大回報。出售事項將進一步促進此項策略及目標。新創建集團亦透過出售其非核心業務達致更好的風險控制。

出售事項可令新創建提高股東價值及令其若干非核心資產之回報資本化，以及便於重新調配更多資源以擴大新創建集團之現有核心業務即基建業務。

考慮到出售事項將令新創建集團出售若干非核心業務，從而可使其集中資源及將出售事項之所得款項用於核心業務領域，董事(包括獨立非執行董事)認為，各買賣協議之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之出售所得款項8.885億港元將可讓新創建集團調配資本以投資大型基建項目及用作新創建集團之一般營運資金。

上市規則含義

於最後實際可行日期，本集團持有新創建約58.9%之權益，而賣方為本公司及新創建各自之附屬公司。杜先生及黃先生(均為新創建董事，及根據上市規則亦為本公司之關連人士)分別持有買方90%及10%之間接權益。故此，買方為杜先生之聯繫人士，因而根據上市規則亦為本公司之關連人士。

由於本公司涉及之若干適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成(i)上市規則第14章項下本公司之須予披露交易；及(ii)本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

董事會函件

獨立董事委員會(包括楊秉樑先生、查懋聲博士、何厚浹先生及李聯偉先生，均為獨立非執行董事)已成立，以就出售事項向本公司獨立股東提供建議。

卓怡融資獲委聘為獨立財務顧問，以就出售事項向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

緊隨集團甲買賣協議及集團乙買賣協議各自完成後，集團甲及集團乙之若干成員公司與本集團之間將存在持續或經常性交易。該等交易將構成本公司之持續關連交易。本公司將就該等持續關連交易遵守有關上市規則之規定(如適用)。本公司將在適當情況下根據上市規則之規定作出進一步公告。

一般資料

有關買方之資料

買方由杜先生及黃先生分別實益擁有90%及10%權益。買方之主要活動為投資控股。黃先生現時為出售集團中各公司之管理人員。

有關本集團之資料

本集團主要從事投資物業、基建、酒店營運、百貨營運、服務以及電訊及科技等領域。本公司為新創建之最終控股公司，及於最後實際可行日期，連同其若干附屬公司擁有新創建全部已發行股本約58.9%。

股東特別大會

本公司將於2010年7月20日(星期二)上午十一時三十分假座香港香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S421(港灣道入口)召開股東特別大會，以考慮出售事項。股東特別大會通告載於本通函第61頁及第62頁。

買方、杜先生、黃先生及其各自之聯繫人士將於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會主席將指示載列於股東特別大會通告之建議決議案應以點票方式進行。

股東特別大會結束後，點票結果將公佈於「披露易」網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.nwd.com.hk。

董事會函件

隨函附奉股東特別大會代表委任表格。不論閣下能否親身出席大會，務請按照隨附的代表委任表格所印列之指示將其填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

建議

獨立董事委員會(包括所有獨立非執行董事，即楊秉樑先生、查懋聲博士、何厚浚先生及李聯偉先生)已成立，以就出售事項條款之公平合理性向本公司獨立股東提供意見。務請垂注本通函第22頁所載獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會意見。亦務請垂注本通函第23頁至第45頁所載卓怡融資意見函件，其中載有卓怡融資就出售事項條款向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

經考慮卓怡融資之建議，獨立董事委員會認為出售事項之條款乃按正常商業條款進行，符合本公司及股東之整體最佳利益。獨立董事委員會亦認為，就本公司獨立股東而言，出售事項之條款屬公平合理，並建議本公司獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准出售事項之普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

此致

列位股東 台照及

列位本公司未行使購股權持有人參照

代表
新世界發展有限公司
董事總經理
鄭家純博士
謹啟

2010年7月2日



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0017)

敬啟者：

**須予披露及關連交易：
管理層收購－出售集團之出售**

吾等茲提述通函，本函件乃其中之一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞語與通函所界定者具相同涵義。

由於根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易及關連交易，故獨立董事委員會已成立，以就吾等認為就本公司獨立股東而出售事項之條款是否公平合理向本公司獨立股東提供意見。卓怡融資已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會提供意見。

敬請 閣下垂注(i) 通函第6頁至第21頁所載董事會函件；(ii) 通函第23頁至第45頁所載卓怡融資之函件；及(iii) 通函附錄所載其他資料。

經考慮出售事項之條款及條件以及卓怡融資之意見，吾等認為出售事項之條款及條件乃正常商業條款，就本公司獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議本公司獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之有關出售事項之普通決議案。

此致

列位本公司獨立股東 台照

獨立董事委員會
楊秉樑先生
查懋聲博士
何厚浹先生
李聯偉先生
謹啟

2010年7月2日

下文載有卓怡融資向新世界發展獨立董事委員會及新世界發展獨立股東提供之意見函件全文，以供載入本通函。



香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
6樓606室

敬啟者：

**須予披露及關連交易：
管理層收購－出售集團之出售**

I. 緒言

吾等已獲委任為獨立財務顧問，就根據買賣協議進行之出售事項向獨立董事委員會及新世界發展獨立股東提供意見。買賣協議載於新世界發展日期為2010年7月2日之通函（「通函」）內，本函件為其中部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於2010年6月11日，董事會及新創建董事會共同宣佈，賣方、買方、杜先生及黃先生於2010年6月11日分別就(i)代價為4.459億港元之集團甲出售事項；及(ii)代價為4.426億港元之集團乙出售事項，訂立集團甲買賣協議及集團乙買賣協議。出售事項屬一項管理層收購，因為出售集團將出售予由黃先生擁有部份權益之買方，而黃先生現時為出售公司之管理人員。黃先生將於集團甲買賣協議完成後，辭任為新創建執行董事。

杜先生及黃先生（均為新創建之董事，及根據上市規則為新世界發展之關連人士）分別持有買方90%及10%之間接權益。故此，買方為杜先生之聯繫人士，因而根據上市規則亦為新世界發展之關連人士。

由於出售事項涉及之上市規則第14.07條所定義之若干適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成(i)上市規則第14章項下新世界發展之須予披露交易；及(ii)新世界

發展之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。買方、杜先生、黃先生及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。

II. 獨立董事委員會

董事會現包括(i)七名執行董事，即拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、梁志堅先生、鄭志剛先生及鄭志恒先生；(ii)四名非執行董事，即鄭家成先生、周桂昌先生、梁祥彪先生及紀文鳳小姐；及(iii)四名獨立非執行董事，即楊秉樑先生、查懋聲博士(查懋聲博士的替任董事：查懋成先生)、何厚浹先生及李聯偉先生。

由全體獨立非執行董事(包括楊秉樑先生、查懋聲博士(查懋聲博士的替任董事：查懋成先生)、何厚浹先生及李聯偉先生)組成的獨立董事委員會經已成立，就下列各事項向新世界發展獨立股東提供意見：(i)買賣協議及其項下擬進行之交易是否符合一般商業條款並對新世界發展獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii)出售事項是否符合新世界發展及股東整體之利益。

吾等已獲委任以就該等方面向獨立董事委員會及新世界發展獨立股東提供建議，並提供吾等有關出售事項之意見，供獨立董事委員會於向新世界發展獨立股東作出推薦意見時考慮。

III. 意見之基礎及假設

吾等擬定建議時，吾等僅倚賴新創建及／或新世界發展及／或其管理人員及／或新創建董事及董事給予吾等之聲明、資料、意見及陳述。吾等假設，所有由新創建及／或新世界發展及／或其管理人員及／或新創建董事及董事提供或作出或給予之所有該等聲明、資料、意見及陳述(彼等須對此負全責)，在作出及提供時全部均為真實、準確及有效，並於本函件日期繼續為真實及有效。吾等假設，新創建董事及／或董事及／或新創建及／或新世界發展管理人員向吾等作出或提供之所有意見及陳述，乃經恰當審慎諮詢後合理作出。吾等亦已向新創建及／或新世界發展及／或其管理人員及／或新創建董事及董事尋求並取得確認，獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱所有目前可得之資料及文件，而該等資料及文件可令吾等達致有根據意見，並作為吾等依賴獲提供資料之憑證，以構成吾等意見之合理依據。吾等並無理由懷疑新創建及／或新世界發展及／或其管理人員及／或新創建董事及董事向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述之真實、準確及完備性，亦無理由相信提供予吾等或上述文件所述之資料已隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無就獲提供之資料進行獨立核查，亦無就新創建、新世界發展、出售集團或彼等各自之任何附屬公司之業務及事務進行獨立調查。

IV. 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關收購事項之意見及推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 新世界發展集團及新創建集團之背景資料

新世界發展之核心業務包括物業、基建、酒店營運、百貨營運、服務以及電訊及科技。於最後實際可行日期，新世界發展集團間接擁有新創建已發行全部股本之約58.9%權益。

新創建(新世界發展之非全資擁有附屬公司)及其附屬公司主要從事(i)投資及／或經營設施管理、建築機電、交通運輸及金融服務；及(ii)發展、投資、經營及／或管理發電廠、水務及廢物處理廠、道路以及港口及物流設施。分別摘錄自新創建集團截至2009年12月31日止六個月之中期報告(「新創建2009-10年中期報告」)以及截至2008年及2009年6月30日止財政年度之年報之兩個年度各年之財務業績概述於下文表A：

表 A：新創建集團之財務資料概要

	截至 2009 年 12 月 31 日 止六個月 百萬港元 (未經審核)	截至 6 月 30 日止年度 2009 年 百萬港元 (經審核)	2008 年 百萬港元 (經審核)
收入	6,249.5	17,250.9	18,889.5
銷售成本	(5,113.2)	(15,407.3)	(16,519.4)
毛利	1,136.3	1,843.6	2,370.1
應佔業績			
聯營公司	303.3	(63.5)	315.8
共同控制實體	1,116.6	1,780.6	2,920.3
期／年內溢利	2,362.8	2,580.7	4,052.8
應佔溢利			
新創建股東	2,305.4	2,528.8	3,836.9
非控股權益	57.4	51.9	215.9
	於 2009 年 12 月 31 日 百萬港元 (未經審核)	於 6 月 30 日 2009 年 百萬港元 (經審核)	2008 年 百萬港元 (經審核)
非流動資產	25,390.9	24,106.9	25,173.1
流動資產	13,774.5	20,171.7	17,420.8
流動資產淨值	4,800.6	5,938.7	3,067.4
資產淨值(不包括非控股權益)	24,603.0	23,175.2	21,246.7

截至2009年12月31日止六個月

誠如新創建2009-10年中期報告所載，截至2009年12月31日止六個月，新創建股東應佔溢利約為23.054億港元，較去年同期增長約14.921億港元或約183.5%。上述增長主要由於(i)出售聯交所主板上市公司大福證券集團有限公司(「大福證券」)(股份代號：665)控股權益所得收益7.287億港元；及(ii)應佔共同控制實體業績增加約4.980億港元，而此乃主要由於銷售新創建與另一物業發展商於紅磡共同開發的海濱南岸住宅物業所致。2009年12月31日的現金及銀行結存約為79.195億港元，而對比2009年6月30日則約為52.051億港元。

截至2009年6月30日止年度

誠如上表所示，截至2009年6月30日止年度(「2009財政年度」)，新創建集團錄得新創建股東應佔溢利約為25.288億港元，較截至2008年6月30日止年度減少13.081億港元或34.1%。上述減少主要由於應佔海濱南岸的溢利減少所致，應佔溢利於截至2009年6月30日及2008年6月30日止年度分別約為3.380億港元及16.326億港元。

雖然自2008年底以來，在金融海嘯影響世界經濟下，新創建集團在嚴峻的宏觀經濟中營運，但仍能於2009財政年度在若干業務分部錄得盈利。吾等從新創建管理層了解到，從策略角度而言，新創建集團倘能將現有資源及管理能力的重新集中於核心業務，包括中國基建市場、建築業務、交通運輸及香港會議展覽中心(「會展中心」)之管理及免稅店業務，則將處於更佳位置善用日後之商機。

2. 出售集團之主要業務及背景

出售公司包括(i)集團甲公司：NWS Facility Services Limited、Building Material Supplies Limited、Clever Basis Limited、New World Risk Management (L) Limited及NWS International Insurance Limited；及(ii)集團乙公司：新創機電工程集團有限公司、Elite Master Holdings Limited及Waihong Cleaning Limited。集團甲公司及集團乙公司之主要業務載列於下表B：

表 B：出售集團之資料概要

集團甲公司	主要業務
NWS Facility Services Limited	提供物業管理、保安及護衛服務、洗衣及園藝服務
Building Material Supplies Limited	建築材料貿易以及提供維修及裝修服務
Clever Basis Limited	提供長者護理服務
New World Risk Management (L) Limited	向保險公司提供保險經紀、包銷、管理及行政服務
NWS International Insurance Limited	提供保險經紀服務
集團乙公司	主要業務
新創機電工程集團有限公司	提供機電工程服務、供應和安裝空調、暖氣和通風系統、消防系統、水管和排水系統、電梯維修和保養系統
Elite Master Holdings Limited	提供物業管理服務
Waihong Cleaning Limited	提供清潔服務

吾等已審閱出售集團之管理賬目，並留意到，集團甲及集團乙之合計經調整資產淨值約為 5.335 億港元（不包括非控股權益）。

於 2009 年 12 月 31 日，出售集團聘請約 13,000 名僱員，比例佔新創建集團所聘用員工總數超過 40,000 人之逾 30%。

根據新創建所提供之資料，於2009財政年度，集團甲及集團乙之合計未經審核收入及未經審核溢利分別約為37.527億港元及2.045億港元。倘不計及非經常性收入及開支，合計經調整溢利（「經調整溢利」）將約為1.786億港元。

3. 出售集團業務對新世界發展之依賴

根據新創建管理層所提供之資料，出售集團於2009財政年度自(i)新世界發展及其有關連人士之合約，及(ii)新創建集團之獨立第三方產生之收入分析如下：

表 C：出售集團之收入分析

	概約	
	百萬港元	%
產生自下列各項之收入		
— 新世界發展及其有關連人士合約	1,157.7	30.8
— 獨立第三方合約	2,595.0	69.2
出售集團產生之總收入	3,752.7	100.0

誠如上文所載，出售集團於2009財政年度之總收入約30.8%來自新世界及其有關連人士相關之合約，被視作重大。

4. 出售事項之理由及裨益

誠如通函內「董事會函件」所載，出售事項符合新創建集團之一貫企業策略，合併其非核心業務以提高股東價值及將其精力及資源重新集中於穩定增長領域如基建業務等。出售事項屬新創建集團進行之重組，旨在透過出售其非核心業務精簡其業務，該等非核心業務涉及提供(i)於香港之物業管理；(ii)洗衣、園藝及清潔；(iii)保安及護衛；(iv)建築材料貿易；(v)機電工程；(vi)長者院舍；及(vii)保險經紀。出售事項屬一項管理層收購，因為出售集團將出售予由黃先生擁有部份權益之買方，而黃先生現時為出售公司之管理人員，彼將於集團甲買賣協議完成後，辭任為新創建執行董事。

新世界發展及新創建各自之執行董事已考慮撤出出售集團權益之其他方法，包括但不限於出售予其他新世界集團公司、在市場尋求獨立第三方（定義見上市規則）買家、為出售集團舉行拍賣、將出售集團拆散銷售及可能之分拆，詳情載於下文「f. 新創建於出售集團權益之替代方案」一段。

為達致吾等對出售事項之意見，吾等已考慮下列各項：

a. 新創建集團之業務分部分析

新創建2009-10年中期報告載列新創建集團之兩個主要業務分部資料，即基建分部及服務分部，摘錄如下：

表 D：基建分部及服務分部之應佔經營溢利

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2009 年	2008 年
	百萬港元	百萬港元
基建分部		
— 道路	233.5	382.6
— 能源	216.9	42.8
— 水務	120.8	93.1
— 港口及物流	151.7	171.9
	<u>722.9</u>	<u>690.4</u>
服務分部		
— 設施管理	400.4	314.7
— 建築機電及交通運輸	258.4	198.7
— 金融服務	120.5	37.4
	<u>779.3</u>	<u>550.8</u>
應佔經營溢利總額	<u><u>1,502.2</u></u>	<u><u>1,241.2</u></u>

附註：截至2008年及2009年12月31日止六個月期間之應佔經營溢利與綜合收益表之全面調整載列於新創建2009-10年中期報告

就基建分部而言，新創建乃中國主要的基建投資者之一，投資經營道路、能源、水務與港口及物流四個分部的62個項目。就服務分部而言，新創建集團於香港、中國及澳門提供全面而優質的服務，以多元化的業務專長開拓區內市場的商機。誠如上文表D所載，截至2009年12月31日止六個月，基建分部及服務分部的應佔經營溢利組合分別約為48.1%及51.9%。兩個分部的應佔經營溢利於回顧期間均增加。

就中國基建業之前景而言，吾等留意到，中國第十二個「五年計劃」將於今年稍後發佈，當中詳列2011年至2015年中國之經濟發展政策。

據中國政府官員表示，依照第十二個「五年計劃」，中國基建（包括鐵路、收費道路及機場）之估計總投資全國範圍內將達約人民幣7萬億元，惟須待「五年計劃」最終落實。

就服務分部而言，截至2009年12月31日止六個月，「設施管理」分部之應佔經營溢利增至約4.004億港元，較去年同期增加約27.2%。該增加主要由於會展中心設施管理及免稅店業務所致，而其被視為收購事項完成後新創建集團之一項核心業務。

截至2009年12月31日止六個月，「建築機電及交通運輸」分部之應佔經營溢利增至約2.584億港元，較去年同期增加約30.0%。就「金融服務」分部而言，分部業績主要為大福證券及Tricor Holdings Limited的業績，於2009年12月完成出售大福證券之約52.86%股權後新創建集團僅持有其約8.99%股權，應佔經營溢利很可能下降。

然而，據新創建所提供之資料，截至2009年12月31日止六個月，出售集團對新創建集團應佔經營溢利之總貢獻僅佔約4.8%。

b. 新創建合併非核心業務之企業策略

新創建集團自2009年年初起開始合併並出售其非核心業務，當中包括(i)出售兩家附屬公司，即寶聯防污顧問有限公司（「寶聯防污顧問」）及寶聯防污服務有限公司（「寶聯防污服務」），該等公司主要業務為提供清潔及其他相關服務，及(ii)出售其於大福證券之控股權益，大福證券集團之主要業務其中包括提供融資服務、經紀及交易服務以及企業顧問服務。

誠如新創建日期為2009年3月10日之公告所載，新創建之間接全資附屬公司ProPlus Limited（「ProPlus」）於2009年3月10日與買方訂立協議，據此，ProPlus同意向買方出售其於寶聯防污顧問及寶聯防污服務之權益，代價為3,450萬港元，歷史市盈率（「市盈率」）約為4.5倍。董事認為，該出售(i)可提供機會，讓新創建集團縮減其

在香港之清潔業務，改善營運效率，(ii) 在縮減清潔業務之範圍後，進一步控制新創建集團之風險，及(iii) 有助於新創建集團重新調配資源及專注於其服務分部之其他主要業務。

誠如新創建日期為2009年11月20日之公告(「2009年公告」)所載，於2009年11月19日，新創建與海通(香港)金融控股有限公司(「海通(香港)」)訂立買賣協議，據此，海通(香港)已有條件地同意購買而新創建已有條件地同意促成出售大福證券全部已發行股本約52.86%，現金代價為18.224億港元。該交易於2009年12月21日完成。

誠如2009年公告所載，出售新創建集團於大福證券之控股權益是新創建之企業持續策略的組成部分，以減低其非核心服務相關業務之規模，務求提升股東利益，並將力量和資源著重於其他穩定增長的領域，比如基礎建設。吾等亦留意到，上述出售籌得之資金將強化新創建集團之財務狀況，並進一步提升其現金水平。

吾等認同新創建管理層之意見，認為出售事項乃此策略和目標之延續，並將為新創建集團取得更佳之風險控制，此乃由於出售新創建集團之非核心業務將令新創建集團重新將力量和資源著重於其核心業務比如基礎建設。

c. 出售集團業務之性質及其營運環境

服務分部之主要業務分部為「設施管理」，由若干服務業務組成，包括會展中心管理、免稅店業務及設施服務，如物業管理、清潔及洗衣、保安及護衛相關服務。設施服務被視為最為勞工密集及競爭激烈之業務。由於有大量可用的勞工，在(其中包括)無須大規模投資精密技術或機器、技術熟練及合格員工、嚴格規管環境或壟斷市場之情況下，入門門檻相對較低。此外，由於服務合約通常屬相對短期，故為新入行者提供機會加入競爭。上述因素造成競爭激烈之環境，並對溢利率構成下降壓力。此外，鑒於其勞工密集性質，「設施服務」業務分部需要大量管理資源。

「設施服務」分部之競爭環境進一步由下列(其中包括)各項印證：

- (i) 大量企業從事「設施服務」業務。根據臨時最低工資委員會有關行業數據之刊物，吾等留意到，於2008年，約460家企業從事物業保養管理業務(包括大廈管理、大廈保養服務、物業保養服務)，約540家企業從事清潔業務(包括大廈內外清潔及提供工業清潔服務以及清洗街道)，約190家企業從事保安服務(包括大廈調查活動及服務以及園藝服務)。
- (ii) 該等統計數據顯示，「設施服務」行業市場有現成勞工。根據臨時最低工資委員會出版刊物所載2009年第二季度之統計數據，物業保養管理業、清潔服務業及保安服務業(均被臨時最低工資委員會初步認定為低薪行業)分別僱用約99,400名、34,100名及65,500名工人。

d. 出售集團前景之不確定因素

根據新創建提供之資料，出售集團之收入於2007年至2009年期間大體穩定，並無顯著增長，於截至2010年3月31日止九個月則較上一年度同期有所下降。

根據吾等與新創建管理層商討，吾等注意到，若干大型屋苑之物業管理合約於續期時，出售集團面臨物業管理業務的管理酬金費用下降之壓力或風險。出售集團有多份主要清潔合約將於2011年及2012年屆滿。該等合約未必會續期，為出售集團物業管理業務方面之營運業績帶來不確定因素。

吾等亦注意到，新創機電工程集團有限公司為2009財政年度出售集團收入及溢利來源之最大附屬集團之一，其收入及溢利之絕大部分來自於澳門之項目，該等項目主要與休閒及博彩行業，尤其是酒店業有關。根據澳門統計暨普查局公佈之數據，自2007年至2009年，於澳門已獲批及新開工之建築工程(住宅物業除外)之建築面積已逐年下降。如該趨勢持續，新創機電工程集團有限公司之收入或會有不利影響。

此外，如上文「出售集團業務對新世界發展之依賴」一節所載，出售集團之收入倚重新世界發展。出售集團於2009財政年度收入總額之約30.8%乃來自於與新世界發展

及／或其有關連人士有關之合約。由於出售集團與新世界發展及／或其有關連人士所訂立之合約多屬短期合約（即合約期三年或以下之合約），故並不保證出售集團於該等合約完成後將獲新世界發展及／或其有關連人士委聘。出售集團之未來前景存在不確定性因素。

e. 可能頒佈之新最低工資條例草案之潛在影響

於2009年2月27日，香港政府宣佈成立臨時最低工資委員會，並公佈其成員構成。臨時最低工資委員會之主要任務為就將予採納之首個法定最低工資水平向香港行政長官提出意見。臨時最低工資委員會自成立以來，已就是項事宜舉行多次會議。於最後實際可行日期，首個法定最低工資水平仍處於公開諮詢階段。

根據香港政府統計處刊發之截至2009年12月31日止季度之「工資及薪金總額按季統計報告」，涉及提供清潔或保安或物業管理服務之前線工人按每小時計算之工資水平約為22.4港元至35.6港元。

吾等瞭解到，頒佈最低工資條例草案後，有關公司將須一次性增加其長期服務撥備，因支付予僱員之長期服務金乃根據（其中包括）其月薪計算。出售集團之多家主要附屬公司，尤其是主要業務為提供諸如清潔、物業管理、保安及護衛等服務之附屬公司可能將受頒佈新最低工資條例草案之影響。於該等行業而言，工資及薪金佔其各自營業成本之大部份。出售集團未來之盈利能力或會受到不利影響。然而，由於法定最低工資所設定之水平仍有待持續之公眾辯論後而定，故吾等難以量化出售集團整體財務業績所受之影響。

f. 新創建於出售集團權益之替代方案

新世界發展及新創建各自之執行董事已考慮撤出出售集團之其他替代方案，包括但不限於出售予其他新世界發展集團公司、在市場尋求獨立第三方（定義見上市規則）買家、為出售集團舉行拍賣、拆散銷售及透過可能之分拆銷售出售集團。

(i) 出售予其他新世界發展集團公司

吾等自執行董事獲悉，由於出售集團之主要業務被視為新世界發展集團之非核心業務，故新世界發展無意自新創建收購出售集團。

(ii) 在市場尋求獨立第三方買家

吾等亦自新創建執行董事獲悉，曾與一獨立第三方就可能出售集團甲及集團乙舉行磋商。然而，該名買方提呈之代價遠低於出售事項之代價總額。

(iii) 為出售集團舉行可能之拍賣

經考慮出售集團之規模（於2010年3月31日，其經調整資產淨值總額約為5.335億港元，（未包括非控股權益）），市場中之潛在買家及經營者有限，其中部份為新創建集團之持續競爭者。因此，引起該等各方之興趣及為出售集團舉行拍賣不適當。新創建執行董事擔心，倘該等各方於盡職調查期間內獲准取閱若干敏感商業資料後，由於新創建無法控制之外部原因決定不參與該交易，或會使出售集團業務承受過度商業風險，削弱其競爭力。

(iv) 拆散銷售出售集團

新創建執行董事亦曾考慮拆散銷售出售集團，該替代方案未必能使新創建於出售集團獲得更高代價。該方案將需要大量管理資源，包括物色及評估潛在有意買方、商討條款及縝密之盡職調查工作。該方案之持續期間亦顯著長於出售事項，即使「設施服務」業務下之若干出售公司（如從事提供長者護理服務及提供園藝服務之公司）就收入及應佔經營溢利而言規模相對較小。

(v) 出售集團之可能分拆

新創建執行董事亦曾考慮選擇對出售集團進行可能之分拆。由於採取該方案可能(i)消耗大量管理資源、時間及精力，(ii)需要花費大量時間準備及獲取規管部門批准，(iii)令新創建產生額外成本，(iv)於出售集團上市後承受市場波動風險，進而影響公開發售之最終發售價（倘為股份配售或發售），(v)對潛在投資者之吸引有限，因出售集團之收入於2007年至2009年期間大體穩定，並無顯著增長，於截至2010年3月31日止九個月較上一年度同期則有所下降，及(vi)無法達至完全撤出出售集團業務（被視為新創建之非核心業務）之目標，因此，新創建執行董事認為該方案乃屬不適當。

(vi) 管理層收購之裨益

新創建執行董事亦曾考慮出售予其他獨立第三方。然而，根據一般商業慣例，該方案須賣方給予較廣範圍之聲明及保證，尤其是涉及與眾多僱員相關之營運風險、與機電業務相關之建築風險及其他前瞻性契約及保證（如盈利保證）者。於是項交易中透過管理層收購銷售出售集團時，由於買方乃由出售公司之現有管理層實益擁有，而管理層熟悉出售公司之營運及財務狀況，故賣方可基本免於作出有關聲明及保證。吾等認為，於出售事項中不予作出有關賣方聲明及保證符合新世界發展及股東之整體利益。

經考慮上文所載由新世界發展及新創建所考慮之替代方案、出售集團之可售限制及賣方不作全面聲明及保證，吾等贊成新世界發展及新創建管理層之意見，認為出售事項（屬管理層收購）為新創建達致其撤出出售集團之目標提供良機，符合新世界發展及股東之整體利益。

g. 企業社會責任

堅持企業社會責任為新創建集團之宗旨，此已成為並將繼續為新創建集團之核心商業價值之一。新創建集團之過往記錄及努力即為佐證，且新創建集團將繼續竭力維護其多年來在公眾領域所樹立的正面企業形象及聲譽。

由於出售集團已僱用約13,000名僱員，新創建集團對因出售集團任何新擁有人（尤其是現有經營者及市場競爭者）需要或集團重組而大規模裁員的風險十分警覺，該風險可能對新創建集團之公眾聲譽造成負面影響。根據集團甲買賣協議及集團乙買賣協議，買方承諾盡力於完成集團甲買賣協議之日起一年內，不解僱出售集團旗下成員公司之任何僱員，惟通函「董事會函件」所載若干情況除外。

此外，現有出售事項安排（屬管理層收購）將使出售集團現有僱員有一定程度之熟悉感及信心，因該等僱員認識買方之實益擁有人。

h. 股東價值之可能提升

根據吾等對若干投資銀行刊發之調查報告之審閱，吾等注意到，新創建被視為經營與其核心業務並無特定關連之業務，諸如物業管理、清潔及保安、金融服務。該等

業務各自對新創建集團之整體盈利貢獻相對較少，且多數並非業內領先者。此外，由於業務分散、缺乏營運詳細資料及增長前景，該等業務盈利前景不明朗。這或會嚴重減低以市場為導向的投資者對新創建的熱忱，並對新創建之預計整體增長趨勢產生不利影響。

此外，吾等亦自上述調查報告獲悉，透過撤出新創建之非核心業務，集中發展其核心業務分部，應能得到市場之積極回應。進而，透過集中於基礎建設方面，新創建或會吸引更多以行業為導向之機構及公眾投資者，從而提升新創建之股東價值。

i. 吾等之觀點

概括而言，吾等經已考慮(包括但不限於)下列與出售事項有關之主要因素：

- (i) 整合新創建之非核心業務乃其企業策略。出售事項令新創建能更好控制其核心業務之風險，並自其部份非核心資產錄得回報；
- (ii) 新創建集團核心業務基建分部之未來前景；
- (iii) 新創建及新世界發展為撤出其於出售集團之權益所考慮之替代方案；
- (iv) 透過集團重組方式或終止主要業務分部進行撤出可能需要大量管理資源並涉及大規模裁員；
- (v) 由於出售集團之可售性有限，出售事項為獨一良機；
- (vi) 買方承諾盡力於完成集團甲買賣協議之日起一年內，不解僱出售集團旗下成員公司之任何僱員，惟若干情況除外。由於出售集團員工熟悉杜先生及黃先生，故出售事項對其穩定過渡而言屬相對有利；
- (vii) 向杜先生及黃先生擁有之買方進行銷售較與任何其他第三方(其會要求賣方作出更廣範圍的擔保或保障契約及保證)協商更具效率且更迅速；
- (viii) 代價乃較於2010年3月31日之經調整資產淨值呈溢價；

- (ix) 於完成後，出售事項將產生收益約3億港元，出售事項產生之淨現金流入將增強新創建集團核心業務之發展（請參閱「6. 出售事項之可能財務影響」一節）；及
- (x) 出售事項（倘簽訂）將向市場進一步證明新創建持續撤出其非核心業務分部，可向市場發出正面信息。

鑑於上文所述，吾等同意董事會之意見，認為出售事項符合新世界發展及股東之整體利益。

5. 出售事項之主要條款

賣方、買方、杜先生及黃先生於2010年6月11日訂立集團甲買賣協議及集團乙買賣協議，內容有關(i)代價為4.459億港元之集團甲出售事項；及(ii)代價為4.426億港元之集團乙出售事項（合共8.885億港元，「代價」）。買方由杜先生擁有90%及由黃先生擁有10%。

出售事項之主要條款載列如下：

5.1 將予出售之資產

- (i) 集團甲買賣協議項下之集團甲待售股份；及
- (ii) 集團乙買賣協議項下之集團乙待售股份、新創機電（中國）之工程業務及於香港之物業管理合約連同經營該等物業管理合約所涉及之全部經濟風險及利益。新創機電（中國）為一家於中國成立之公司，並為新世界發展及新創建各自之附屬公司，於中國從事為物業項目提供機電工程業務。

有關集團甲公司及集團乙公司之資料載於上文表B「出售集團之資料概要」內。

5.2 代價

a. 集團甲出售事項之代價

集團甲出售事項之代價為4.459億港元，將由買方透過以下方式支付予賣方：

- 4,459萬港元（即集團甲出售事項代價之10%）已由買方於簽署集團甲買賣協議當日支付；

- 集團甲出售事項代價之餘額將於集團甲買賣協議完成日期支付。

集團甲出售事項之代價乃由賣方及買方參照集團甲之經調整資產淨值約2.355億港元，經公平磋商後釐定。

b. 集團乙出售事項之代價

集團乙出售事項之代價為4.426億港元，由買方以下列方式支付予賣方：

- 4,426萬港元(即集團乙出售事項代價之10%)已於簽署集團乙買賣協議當日支付；
- 3.0982億港元(即代價之70%)(「進一步按金」)將於獲得新世界發展及新創建之獨立股東批准集團乙買賣協議及其項下擬進行之交易後五個營業日內支付；及
- 集團乙出售事項代價之餘額於集團乙買賣協議完成之日支付。

集團乙出售事項之代價由賣方及買方參照集團乙之經調整資產淨值約2.980億港元，經公平磋商後釐定。

c. 集團甲出售事項及集團乙出售事項代價之調整

集團甲出售事項及集團乙出售事項之代價將調低／調高相等於集團甲及集團乙分別於完成賬目日期少於／超過集團甲及集團乙之經調整資產淨值之經審核綜合資產淨值(包括任何未分派溢利)之金額。賣方將向買方退回該待扣減之金額，或買方將向賣方支付該超出之金額。

d. 代價評估

為評估代價之公平性及合理性，吾等已審閱(其中包括)(i)集團甲及集團乙之經調整資產淨值以及集團甲及集團乙截至2010年3月31日止九個月之財務業績，(ii)出售集團之主要附屬公司自2006財政年度至2009財政年度之財政期間之經審核財務報表，及(iii)性質與出售事項相似之香港上市公司過往交易之市盈率。

e. 上市公司之可比較過往交易

根據新創建管理層提供之資料，代價為出售集團之經調整溢利（即出售集團扣除非經常收支後之2009財政年度溢利）約5.0倍之市盈率。

作為評估之一部份，吾等已審閱自2008年1月1日至買賣協議日期新創建集團及香港上市集團旗下非上市服務公司之若干過往交易，上述公司經營與出售集團主要附屬公司類似之業務，並從中獲其絕大部份收入（「已審閱上市公司」）。吾等之審閱概要載有性質與出售事項相若之此等交易詳情，乃載於下文表E內：

表 E：可比較過往交易

上市公司名稱	公告日期	交易性質	市盈率 (概約倍數)
新創建	2009年3月10日	出售附屬公司，其主要業務為提供清潔服務	4.5 (附註)
新昌管理集團有限公司 (股份代號：2340)	2008年10月3日	出售合資公司50%，其主要業務為提供物業管理服務	5
有利集團有限公司 (股份代號：406)	2008年3月27日	收購菱電工程有限公司 100%之已發行股本	3.7
		平均	4.4
出售事項		過往市盈率-2009財政年度	5.0

附註：即代價34.5百萬港元除以除稅後經審核溢利總額約7.7百萬港元達致。相關資料乃摘錄自新創建日期為2009年3月10日之公告。

新創建集團及已審閱上市公司之可比較過往交易之市盈率（即交易之代價除以主體公司之過往盈利）介乎約3.7倍至5.0倍，平均數約為4.4倍。吾等留意到，

根據2009財政年度之財務資料，出售事項之過往市盈率介乎上文表E所載範圍並高於平均數。

由於(i)誠如上文表C「出售集團之收入分析」所載，出售集團之絕大部份收入乃源自與新世界發展集團及其有關連人士訂立之合約；(ii)由於大部份出售集團合約之期限相對較短，有關其長期盈利能力存在固有不确定因素；及(iii)實施最低工資法案對出售集團前景之可能不利影響，吾等認為，準買方不大可能為出售集團作出按等於或高於市場平均市盈率之代價。

f. 上市公司之市盈率

吾等認為，將出售事項之市盈率與香港上市公司進行比較並不適當，該等公司之股份可能由於(其中包括)其股份容易地在市場可供買賣以及公司內在品牌價值及信譽而較私人公司呈一定溢價買賣。

g. 吾等之觀點

由於(i)上述分析；(ii)代價將以現金悉數支付；及(iii)出售事項之代價調整機制可反映經調整資產淨值日期至完成賬目日期期間之資產淨值變動，吾等認為，代價乃屬公平合理。

5.3 獲得獨立股東批准後但集團乙買賣協議完成前之安排

於買方支付進一步按金之日期(或集團乙買賣協議訂約各方可能協定之較後日期)至集團乙買賣協議完成當日(「管理期間」)，集團乙公司及集團乙旗下成員公司之業務由買方負責管理及經營(「業務經營」)，惟該管理及經營須以賣方全權酌情認為與集團乙公司及集團乙旗下成員公司之過往慣例貫徹一致的方式進行，否則，賣方可全權決定以書面通知買方即時終止業務經營。於管理期間之安排詳情載於通函「董事會函件」內。

經考慮(i)總共90%之代價(由集團甲出售事項全部代價及集團乙出售事項80%代價組成)將於管理期間開始時支付予新創建；及(ii)於管理期間買方將向新創建提供彌

償保證，吾等認為，於管理期間向買方移交集團乙之管理權（其可令新創建將其資源重新集中於核心業務）符合新世界發展及股東之整體利益。

5.4 確保順利交接之過渡安排及完成後業務過渡

a. 賣方提供之顧問服務

根據集團甲買賣協議，賣方將向出售集團之成員公司提供諮詢、顧問、秘書及技術支援服務（「顧問服務」），自完成集團甲買賣協議之日起為期一年，按規定每月須提供最多四十（40）個工作小時之顧問服務，並於每月第一個營業日支付賣方固定費用10萬港元。賣方就提供顧問服務及超過每月四十（40）個工作小時合理產生之現款支付的費用將於「產生時」收取。

b. 銀行擔保

為讓買方於各份買賣協議各自完成後有時間就出售集團之經營取得新銀行或其他信貸安排，各份買賣協議各自之條款規定，新創建集團成員公司提供之銀行擔保（於各份買賣協議各自之完成日期仍有效），於上述各完成日期起六個月期間（或賣方可能酌情同意之較長期間）內仍有效，除非銀行擔保已根據其條款提早到期。為提供銀行擔保，買方將向賣方支付月費（相當於授予出售集團並由銀行擔保作擔保之銀行信貸總金額之1/12%），支付日期為緊隨集團甲買賣協議及集團乙買賣協議各自之完成日期後第四個月之首個營業日起之下個曆月之月費支付日前一個曆月之最後一日。

由於(i)買方應就顧問服務或因完成後對賣方強制執行之任何銀行擔保而造成賣方採取任何事宜所遭受之任何索償或債務彌償賣方；(ii)與顧問服務及銀行擔保有關之費用包括新創建可能產生之費用；(iii)顧問服務及銀行擔保便於完成後出售集團於過渡期間之順利營運，吾等認為上述與顧問服務及銀行擔保有關之費用符合新世界發展及股東之整體利益。

5.5 買賣協議之其他條款

a. 買方之抵押

集團乙買賣協議之條款規定，買方之股東須於集團甲買賣協議完成後，簽訂以賣方為受益人之股份押記，作為（其中包括）買方於買賣協議項下或根據買賣協議之義務及責任之抵押。

b. 杜先生、黃先生及買方之承諾

杜先生及黃先生各自向賣方承諾，（其中包括）彼於集團甲買賣協議完成之日起四年內將不會出售彼於買方之權益，惟通函「董事會函件」所載任何限制不適用。

上述條款之詳情載於通函「董事會函件」內。吾等已審閱此等條款，並認為新創建之此等條款並不遜於獨立第三方提供者。

5.6 完成

買賣協議將於緊隨各份買賣協議所載所有先決條件達成之日後第五個營業日（或買賣協議訂約各方可能協定之較後日期）完成。

吾等獲悉(i)集團甲買賣協議之最後完成日期為2010年9月30日及(ii)集團乙買賣協議之最後完成日期為2011年7月31日（或相關買賣協議訂約各方可能書面協定之較後日期）。吾等自新創建管理層了解，集團乙出售事項之最後完成日期相對較長很大程度上乃由於集團乙出售事項之其中一項先決條件所致，即賣方需獲得全面及無條件免除及解除新創建集團旗下成員公司以第三方為受益人作出之有關擔保集團乙若干成員公司履行及執行義務及責任之履約保函。

由於(i)總共90%之代價（由集團甲出售事項全部代價及集團乙出售事項80%代價組成）將於獲得新世界發展及新創建之獨立股東批准集團乙買賣協議後五個營業日內（預期為2010年7月）支付予新創建；及(ii)將由買方及買方股東分別提供之彌償及股份押記，吾等認為，集團乙買賣協議之較長最後完成日期（即2011年7月31日）符合新世界發展及股東之整體利益。

緊隨集團甲買賣協議及集團乙買賣協議各自完成後，有關集團甲與集團乙之若干成員公司（為一方）與新世界發展集團之若干成員公司（為另一方）間之現有及／或新訂合約將存在持續或經常性交易。該等交易將構成新世界發展之持續關連交易。

吾等從董事會了解，新世界發展將遵守有關上市規則之規定，包括但不限於確保(i)該等持續關連交易乃新世界發展一般及日常業務過程中按正常商業條款或不遜於提供予或向獨立第三方提供者之條款訂立，(ii)此等條款實屬公平合理並符合新世界發展及股東之整體利益，及(iii)將就有關此等持續關連交易遵守相關披露規定及／或獨立股東批准規定（如適用）。新世界發展將在適當情況下根據上市規則之規定作出進一步公告。

6. 出售事項之可能財務影響

a. 溢利及淨資產

完成後，出售集團之成員公司將不再為新世界發展之附屬公司，而其財務業績將不再併入新世界發展集團之財務業績。

新創建預計，集團甲出售事項及集團乙出售事項產生之未經審核收益將分別為約2億港元及1億港元。

有待審核，集團甲出售事項之預計未經審核收益（扣除相關費用及稅項）主要指集團甲出售事項之代價金額（假設並無根據集團甲買賣協議之條款調整代價）與集團甲之經調整資產淨值約2.355億港元之差額。集團乙出售事項之預計未經審核收益（扣除相關費用及稅項）指集團乙出售事項之代價金額（假設並無根據集團乙買賣協議之條款調整代價）與集團乙之經調整資產淨值約2.980億港元之差額。

完成後，新世界發展之綜合資產淨值將增加。於2009年12月31日，新世界發展集團之淨資產約為1,044.665億港元。

b. 營運資金

根據新世界發展截至2009年12月31日止六個月之中期報告，新世界發展之未經審核綜合現金及銀行結存約為246.892億港元，且資本負債率（即債務淨額除以總權益）約為21.7%。完成後，新世界發展集團之現金狀況預期可進一步得以提升。

VI. 推薦建議

經考慮上文所載之主要因素及理由，尤其是出售事項乃新創建之既定企業策略，以合併其非核心業務提升股東價值，吾等認為，出售事項符合新世界發展及股東之整體利益，買賣協議之條款乃正常商業條款，對新世界發展獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議，獨立董事委員會推薦新世界發展獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈有關出售事項之普通決議案。

此 致

新世界發展有限公司獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
卓怡融資有限公司
執行董事
戴國良
謹啓

2010年7月2日

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事權益

- (a) 於最後實際可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文規定，彼被視作或當作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券買賣之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 於股份的好倉

	股份數目				佔股權的 概約 百分比
	個人權益	家屬權益	受控制 法團權益	總數	
本公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
冼為堅博士	4,727,287	47,098	—	4,774,385	0.12
梁志堅先生	134,538	—	—	134,538	0.00
周桂昌先生	56,087	—	—	56,087	0.00
何厚浹先生	—	—	439,177 ⁽¹⁾	439,177	0.01
梁祥彪先生	5,215	—	—	5,215	0.00
紀文鳳小姐	60,000	—	—	60,000	0.00
Dragon Fortune Limited					
(普通股每股面值1.00美元)					
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽²⁾	15,869	27.41
HH Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
冼為堅博士	42,000	—	—	42,000	7.00
彩暉集團有限公司(正進行清盤)					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	—	420,585,070 ⁽³⁾	420,585,070	34.61

	股份數目				佔股權的 概約 百分比
	個人權益	家屬權益	受控制 法團權益	總數	
新世界中國地產有限公司 (普通股每股面值0.10港元)					
鄭家純博士	18,750,000	2,925,000	78,406,800 ⁽⁴⁾	100,081,800	1.74
梁志堅先生	790,000	—	—	790,000	0.01
周桂昌先生	126	—	—	126	0.00
李聯偉先生	83,600	—	—	83,600	0.00
紀文鳳小姐	30,000	—	—	30,000	0.00
新世界百貨中國有限公司 (普通股每股面值0.10港元)					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 ⁽⁵⁾	1,107,000	0.07
紀文鳳小姐	20,000	—	—	20,000	0.00
新創建 (普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	9,179,199	—	8,000,000 ⁽⁴⁾	17,179,199	0.79
冼為堅博士	3,281	31	16,995,745 ⁽⁶⁾	16,999,057	0.78
梁仲豪先生	164	—	—	164	0.00
鄭家成先生	217,729	—	3,214,177 ⁽⁷⁾	3,431,906	0.16
梁志堅先生	2,202,351	—	—	2,202,351	0.10
周桂昌先生	8,889	—	—	8,889	0.00
紀文鳳小姐	10,000	—	—	10,000	0.00
新城集團有限公司 (普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 ⁽⁸⁾	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司 (普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	—	—	500 ⁽⁹⁾	500	50.00
YE Holdings Corporation (普通股每股面值1.00港元)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50

附註：

- (1) 該等股份由何厚浚先生擁有其已發行股本40%的公司實益持有。
- (2) 4,102股由鄭家成先生全資擁有的一家公司持有，11,767股則由鄭家成先生被視為擁有其已發行股本45.63%權益的新城集團有限公司(「新城」)持有。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益持有。
- (4) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益持有。
- (5) 該等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益持有。

- (6) 該等股份由冼為堅博士及其配偶共同擁有的一家公司實益持有。
- (7) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益持有。
- (8) 該等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的一家公司持有。
- (9) 鑒於鄭家成先生於新城擁有權益，彼亦被視為於該等股份中擁有權益。

(II) 於相關股份中的好倉— 購股權

(i) 本公司

董事姓名	授予日期	於最後實際可行日期尚未行使 而行使價為每股17.654港元 之購股權數目		
		行使期 (附註1)	行使期 (附註2)	合計
拿督鄭裕彤博士	2007年3月19日	36,710,652	—	36,710,652
鄭家純博士	2007年3月19日	36,710,652	—	36,710,652
冼為堅博士	2007年3月19日	301,731	—	301,731
梁仲豪先生	2007年3月19日	301,731	—	301,731
楊秉樑先生	2007年3月19日	301,731	—	301,731
查懋聲博士	2007年3月19日	301,731	—	301,731
鄭家成先生	2007年3月19日	201,153	1,206,925	1,408,078
梁志堅先生	2007年3月19日	35,704,880	—	35,704,880
周桂昌先生	2007年3月19日	—	1,206,925	1,206,925
何厚浹先生	2007年3月19日	201,153	—	201,153
李聯偉先生	2007年3月19日	301,731	—	301,731
梁祥彪先生	2007年3月19日	201,153	—	201,153
鄭志剛先生	2007年3月19日	—	502,885	502,885
紀文鳳小姐	2007年3月19日	—	1,005,770	1,005,770

附註：

- (1) 由2007年3月19日至2012年3月18日。
- (2) 分為5期，分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
- (3) 各董事繳付10港元作為獲授購股權的現金代價。

(ii) 新世界中國地產有限公司

董事姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	2,238,806	6.228
	2008年12月29日	(3)	1,791,045	1.340
鄭家成先生	2008年1月7日	(1)	895,522	6.228
	2008年12月29日	(3)	727,612	1.340
梁志堅先生	2008年1月7日	(1)	223,882	6.228
	2008年12月29日	(3)	127,910	1.340
周桂昌先生	2008年1月7日	(1)	223,882	6.228
	2008年12月29日	(3)	167,910	1.340
李聯偉先生	2008年1月7日	(1)	335,821	6.228
	2008年12月29日	(3)	252,221	1.340
鄭志剛先生	2006年7月25日	(2)	371,194	2.559
	2008年1月7日	(1)	1,679,104	6.228
	2008年12月29日	(3)	1,343,284	1.340

附註：

- (1) 分為3期，分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
- (2) 分為5期，分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
- (3) 分為4期，分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
- (4) 上述各董事繳付10港元作為每次獲授購股權的現金代價。

(iii) 新世界百貨中國有限公司

董事姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	8.66
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	8.66

附註：

- (1) 分為5期，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 上述各董事繳付1港元作為獲授購股權的現金代價。

(iv) 新創建

董事姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	3,026,828	16.055

附註：

- (1) 購股權的40%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的60%分為3期，分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日行使。
- (2) 上述董事繳付10港元作為獲授購股權的現金代價。

(III) 於相關股份的好倉— 債權證

Fita International Limited (「Fita」)

董事姓名	由Fita發行的美元債券金額				於最後實際 可行日期佔 已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	—	2,000,000	0.27

- (b) 除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文規定，彼被視作或當作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券買賣之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。
- (c) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事自2009年6月30日（即本公司最近期公佈經審核財務報表之編製日期）以來於本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

- (d) 根據一項於1993年8月5日由本集團之前附屬公司Hotel Property Investments (B.V.I.) Limited(「HPI」)及Renaissance Hotel Holdings (B.V.I.) Limited，與CTF Holdings Limited(「CTFHL」)簽定的協議(「該協議」)，HPI需根據該協議條款承諾每年向CTFHL支付一筆年費。於1997年7月25日，該協議已轉讓予本集團的附屬公司新世界酒店(集團)有限公司。董事鄭家純博士於CTFHL擁有實益權益，因此在此交易中佔有權益。

除該協議外，於最後實際可行日期，董事概無於對本集團業務而言屬重大且於最後實際可行日期仍然有效之任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東

- (a) 於最後實際可行日期及據董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定所存放之登記冊，主要股東(定義見上市規則)於本公司之股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司之權益如下：

於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			佔股權 的概約 百分比
	實益權益	受控制 法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	—	1,568,287,585	1,568,287,585	40.03
Centennial Success Limited (「Centennial」) ⁽²⁾	—	1,568,287,585	1,568,287,585	40.03
周大福企業有限公司 (「周大福」) ⁽³⁾	1,421,215,155	147,072,430	1,568,287,585	40.03

附註：

- (1) CYTFH持有Centennial 51%直接權益，因此被視為於Centennial被視為擁有權益的股份中擁有權益。拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士及鄭家成先生均為CYTFH的董事。
 - (2) Centennial持有周大福100%直接權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、鄭家成先生及鄭志剛先生均為Centennial的董事。
 - (3) 周大福連同其附屬公司。拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生及鄭志恒先生均為周大福的董事。
- (b) 於最後實際可行日期，據董事所知及除於本通函所披露者外，以下實體(惟董事或本公司主要行政人員或本集團成員公司除外)直接或間接擁有附有權利在任何情況下可於本集團其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上的權益：

實體名稱	本集團成員公司名稱	所持權益的 概約百分比
Aldburg Assets Limited	Coral Business Inc.	12.50
Asean Giant Limited	Gold Return Resources Ltd.	10.00
東亞環球有限公司	廣州北環高速公路有限公司	24.30
北京自然草廣告有限公司	北京信通時尚傳媒廣告有限公司	25.00
生物源(香港)環境工程與 技術有限公司	寶靈科技有限公司	30.00
Bolo Ltd	Bright Moon Company Limited	25.00
長治市暢達公路開發公司	山西新達公路有限公司	40.00
長治市暢達公路開發公司	山西新黃公路有限公司	40.00
周大福企業有限公司	鋒卓有限公司	40.00
周大福企業有限公司	Beames Holdings Limited	36.00
周大福企業有限公司	鑫順有限公司	37.00
周大福企業有限公司	HH Holdings Corporation	12.00
大連市商業網點建設 開發公司	大連新世界廣場國際有限公司	12.00
任克勇博士	NoveMed Group Ltd.	20.00
遠豪投資有限公司	Autowin Limited	30.00
Fast Choice Investments Limited	Winner World Group Limited	20.00
豐盛珠寶有限公司	銀隆有限公司	10.00
豐盛珠寶有限公司	最勤有限公司	20.00
敬達發展有限公司	利裕發展有限公司	30.00
Ginza Assets Ltd	Rich Apple Developments Limited	49.99
Golden Sphere Investments Limited	新希望有限公司	15.00
Good Step Profits Limited	佳期國際有限公司	20.00
宏業發展有限公司	北京新世界威邁特高新技術 有限公司	45.00
Grand Choice Profits Limited	Gold Return Resources Ltd.	10.00
廣西梧州恒通發展有限公司	梧州新梧公路有限公司	40.00
廣西玉林市恒通有限公司	廣西玉林新業公路有限公司	40.00

實體名稱	本集團成員公司名稱	所持權益的 概約百分比
廣西玉林玉石公路開發 有限公司	廣西玉林新玉公路有限公司	40.00
廣州市永通高速公路 有限公司	廣州北環高速公路有限公司	10.41
古交市路橋開發建設公司	太原新園公路有限公司	40.00
海南中泓投資有限公司	新世界中泓地產有限公司	30.00
慶鵬石油化工(香港) 有限公司	成都心怡房地產開發有限公司	20.00
Honor Fidelity Ltd	龍騰2000有限公司	30.00
Hotspring Ltd	Easlin Corporation	20.00
華美財富(北京)國際置業 有限公司	北京東方華美房地產開發 有限公司	25.00
華盛音像出版社	北京金盾信通影視文化 有限責任公司	25.00
Infinity Regent Inc.	Milestone Overseas Limited	16.67
上海國際展覽中心有限公司	鄭州香港會展管理有限公司	30.00
Ji Lee Company Limited	香港京廣開發有限公司	18.00
Kly (Nominees) Ltd	庶榮發展有限公司	20.00
Kly (Nominees) Ltd	康煌投資有限公司	20.00
麗新發展有限公司	Easlin Corporation	20.00
利達土木工程有限公司	Hip Hing — Leader JV Limited	33.33
Longreach Shipping Limited	倍益有限公司	20.00
Lucky Flow Limited	新世界ZGM有限公司	15.00
Lucky Flow Limited	Keenwise Technology Limited	15.00
Magic Pioneer Limited	Two-Way Communications Limited	10.00
萬邦投資有限公司	萬苑投資有限公司	14.29
Merino Holdings Limited	新世界ZGM有限公司	20.00
李秋明先生	電貿通科技有限公司	14.90

實體名稱	本集團成員公司名稱	所持權益的 概約百分比
阮北耀先生	亨利寶企業有限公司	10.00
梁嘉曼小姐	亨利寶企業有限公司	10.00
張秀蓮小姐	Success Concept Investments Limited	15.00
姚寶珍小姐	北京信通時尚傳媒廣告有限公司	25.10
Open Door Investments Ltd	Realistic Reward Limited	30.00
Panion Holdings Ltd.	NoveMed Group Ltd.	15.00
Polarway Investment Ltd	高地投資有限公司	40.00
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	10.00 (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發第二有限公司	10.00 (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發第三有限公司	10.00 (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發第四有限公司	10.00 (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發第五有限公司	10.00 (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發第六有限公司	10.00 (附註)
Space Enterprises Limited	彩暉集團有限公司(正進行清盤)	24.25
Sparkle Spirit Limited	Milestone Overseas Limited	16.67
Stanford Ocean Limited	Two-Way Communications Limited	10.00
瑞利有限公司	彩暉集團有限公司(正進行清盤)	10.35
Tacko Hotel (Zhanjiang) Ltd	新世界達高西安有限公司	30.00
太原通泰工程實業總公司	太原新太公路有限公司	40.00
運添有限公司	保潤有限公司	16.58
Terminal Link	新創建港口有限公司	36.40

實體名稱	本集團成員公司名稱	所持權益的 概約百分比
天津高速公路集團有限公司	天津新地高速公路有限公司	33.38
天津高速公路集團有限公司	天津新隆高速公路有限公司	33.38
天津高速公路集團有限公司	天津新路高速公路有限公司	33.38
天津高速公路集團有限公司	天津新明高速公路有限公司	33.38
天津高速公路集團有限公司	天津新青高速公路有限公司	33.38
天津高速公路集團有限公司	天津新泉高速公路有限公司	33.38
天津高速公路集團有限公司	天津新森高速公路有限公司	33.38
天津高速公路集團有限公司	天津新實高速公路有限公司	33.38
天津高速公路集團有限公司	天津新思高速公路有限公司	33.38
天津高速公路集團有限公司	天津新通高速公路有限公司	33.38
天津高速公路集團有限公司	天津新拓高速公路有限公司	33.38
天津高速公路集團有限公司	天津新祥高速公路有限公司	33.38
天津高速公路集團有限公司	天津新顏高速公路有限公司	33.38
天津高速公路集團有限公司	天津新展高速公路有限公司	33.38
Wah Tai Company Limited	銀隆有限公司	20.00
Weatbest Investments Limited	Right Choice International Limited	35.00
Winteam Holdings Limited	China Step Limited	30.00
威豐工程集團有限公司	富騰工程建設有限公司	40.00
云南葯材有限公司	云南新云三七產業有限公司	14.00
北京市萬勝全物業管理中心	北京僑樂物業管理服務有限公司	40.00
北京商建房地產開發 有限公司	北京新世界商建房地產開發 有限公司	10.00
北京崇遠投資經營公司	北京新世界物業管理有限公司	11.90
北京極致通達傳媒廣告 有限公司	北京信通傳之媒廣告有限公司	17.14

實體名稱	本集團成員公司名稱	所持權益的 概約百分比
北京勵升豪廷房地產顧問 有限公司	北京新世界商建房地產開發 有限公司	15.00
成都深港石化有限公司	成都心怡房地產開發有限公司	20.00
佛山市高明區恒達交通投資 管理有限公司	佛山市高明新明大橋有限公司	49.00
武漢市國營漢口魚場	武漢新漢發展有限公司	30.00 (附註)
武漢武建鼎安安裝工程 有限公司	武漢定安機電工程有限公司	49.00
珠海國際經濟技術合作公司	珠海市景福工程有限公司 (股東自願清盤中)	20.00
國土資源部珠寶玉石首飾 管理中心	北京信通時尚傳媒廣告有限公司	20.00
貴陽市南明區金水食府	貴陽金陽恆泰食品投資有限公司	16.67
廣州市機電安裝公司	廣州定安機電工程有限公司 (股東自願清盤中)	49.00
廣東番禺交通建設投資 有限公司	廣州市東新高速公路有限公司	49.00
廣盛華僑(大亞灣)房產 開發有限公司	惠州市廣新房地產開發有限公司	30.00

附註：指相關的合作合營企業合同所載的利潤分配比率。

- (d) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無其他人士於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在任何情況下可於本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值 10% 或以上之權益或淡倉。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括一年內屆滿，或僱主在一年內可在不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止之合約）。

5. 重大逆轉

於最後實際可行日期，據董事所悉，自2009年6月30日（本集團最近刊發經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或經營狀況概無任何重大逆轉。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，以下董事於被視為與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭之業務（董事獲委任以董事身份代表本公司及／或本集團權益之業務除外）中擁有權益：

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭的業務		董事於該實體 的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
拿督鄭裕彤博士	信德集團有限公司	物業投資及發展、渡輪	董事
	（「信德」）旗下集團	服務及酒店有關服務	
	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店	董事
		經營及交通運輸	
	萬邦投資有限公司	物業投資	董事
鄭家純博士	（「萬邦」）旗下集團		
	利福國際集團有限公司	百貨經營及物業投資	董事
	（「利福」）旗下集團		
	國際娛樂有限公司	酒店經營	董事
	旗下集團		
	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店	董事
		經營及交通運輸	
	香港興業國際集團有限公司（「香港興業」）	物業投資及發展及物業管理	董事
	旗下集團		
	利福旗下集團	百貨經營及物業投資	董事

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭的業務		董事於該實體 的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
冼為堅博士	美麗華酒店企業有限公司 (「美麗華」) 旗下集團	物業投資及發展及酒店 經營	董事
楊秉樑先生	美麗華旗下集團	物業投資及發展及酒店 經營	董事
查懋聲博士	香港興業旗下集團	物業投資及發展及物業 管理	董事及股東
	興勝創建控股有限公司 旗下集團	建築、物業投資及發展	董事及股東
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店 經營及交通運輸	董事
	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
周桂昌先生	飛龍物業有限公司	物業投資	董事及股東
	Asia Leisure Development Co. Ltd.	物業發展	董事
查懋成先生	香港興業旗下集團	物業投資及發展及物業 管理	董事及股東
	興勝創建控股有限公司 旗下集團	建築、物業投資及發展	股東
何厚浚先生	恆威投資有限公司	物業發展及投資	董事及股東
	德雄(集團)有限公司	物業發展及投資	董事及股東
李聯偉先生	力寶有限公司	物業投資及發展及管理	董事
	力寶華潤有限公司	物業投資及發展及管理	董事
	香港華人有限公司	物業投資及發展及管理	董事
梁祥彪先生	Bermuda Investments Limited	物業投資	董事
	Greenwich Investors Limited	物業投資	董事
	龍達企業有限公司	物業管理	董事
	美麗華旗下集團	物業投資及發展及酒店 經營	董事

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭的業務		董事於該實體 的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭志剛先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店 經營及交通運輸	董事
	浩瀚置業有限公司	物業投資	董事及股東
	長虹發展(集團) 有限公司	物業投資及發展	董事
	國際娛樂有限公司 旗下集團	酒店經營	董事
鄭志恒先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店 經營及交通運輸	董事
	長虹發展(集團)有限公司	物業投資及發展	董事

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士於本集團業務以外，被視為與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

董事會乃獨立於上述實體的董事會，而概無上述董事可控制董事會，故本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。

7. 專家及同意書

以下為於本通函所引述的專家的資格：

名稱	資格
卓怡融資	根據證券及期貨條例可進行第1類(就證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團

卓怡融資已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所載之形式及涵義分別刊載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，卓怡融資並無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有股權或可認購或提名別人認購本集團任何成員公司股份之任何權利(不論法定可強制執行與否)。

於最後實際可行日期，卓怡融資概無於本集團任何成員公司自2009年6月30日（本公司最近期公佈經審核財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃之任何資產中，擁有直接或間接權益。

8. 其他

- (a) 本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於香港皇后大道中18號新世界大廈30樓。

9. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）止期間的一般辦公時間內，在本公司香港主要營業地點香港皇后大道中18號新世界大廈30樓及於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 本通函所載「獨立董事委員會函件」；
- (b) 本通函所載「卓怡融資函件」；
- (c) 買賣協議；及
- (d) 本通函。



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0017)

股東特別大會通告

茲通告新世界發展有限公司(「本公司」)謹訂於2010年7月20日(星期二)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心S421室(港灣道入口)舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(不論有否任何修訂)以下決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 確認、追認及批准根據買賣協議(定義見本公司日期為2010年7月2日寄發予本公司股東之通函(「**通函**」)，本通告為其一部份)條款及條件進行的出售事項(定義見通函)連同其項下擬進行的所有交易；
- (b) 授權本公司董事(「**董事**」)代表本公司採取一切彼等認為必要、合適或權宜的措施，以實施及／或使根據買賣協議的條款及條件進行的出售事項及其項下擬進行的一切交易及所有其他附帶或相關事宜生效；及
- (c) 授權董事代表本公司就彼等認為與買賣協議項下擬進行的事宜連帶、附屬或相關的事宜簽署一切該等其他文件、文據及協議，以及採取或作出相關行動或事宜，並在董事認為非重大及符合本公司利益的情況下，就該等有關及相關事宜作出變更、修訂及豁免。」

承董事會命
公司秘書
梁志堅

香港，2010年7月2日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席以上通告所述之大會並於大會上投票之任何股東，均有權委派一位或多位代表代其出席，並於投票表決時代為投票。代表毋須為本公司股東。
2. 本代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該等授權書或其他授權文件副本，須於大會或其任何續會（視乎情況而定）舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 股東交回委任代表文件後，屆時仍可親身出席上述大會或其任何續會，在此情況下，委任代表文件將視為已被撤銷。
4. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可於上述大會就該股份投票（不論親身或委派受委代表），猶如彼為唯一有權投票者。倘超過一名該等聯名持有人出席上述大會，則僅排名首位之人士（不論親身或委派受委代表）有權投票，其他聯名持有人之投票概不受理。就此而言，排名次序乃按本公司股東名冊內有關該聯名持股之排名釐定。
5. 上述決議案將以投票方式表決。
6. 本通告的中文譯本僅為參考，若與英文版本有歧異，概以英文版為準。
7. 於本通告日期：(a)本公司之執行董事為拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、梁志堅先生、鄭志剛先生及鄭志恒先生；(b)本公司之非執行董事為鄭家成先生、周桂昌先生、梁祥彪先生及紀文鳳小姐；及(c)本公司之獨立非執行董事為楊秉樑先生、查懋聲博士（查懋聲博士之替任董事：查懋成先生）、何厚浚先生及李聯偉先生。